

JUKO - OHJEISTOKANSIO JULKISIVUKORJAUSHANKKEEN LÄPIVIEMISEKSI

KORJAUSTARVE JA HANKESUUNNITTELU

Rahoitustarkastelut *päivitetty 10/2023*

TkL Martti Hekkanen
VTT

päivittäjä TkT Toni Pakkala
Tampereen yliopisto,
Rakennetekniikka

JUKO-ohjeistokansio on tarkoitettu henkilöille, jotka pystyvät soveltamaan annettuja ohjeita, ymmärtämään niihin liittyvät rajoitukset sekä ottamaan vastuun niiden soveltamisesta omassa työssään. Aineiston laajuuden takia on mahdollista, että siinä esiintyy ristiriitaisuuksia, jopa suoranaisia virheitä. Vaikka valmistelutyöhön on osallistunut lukuisa joukko julkisivukorjaamisen osaajia, ei Julkisivuyhdistys, sen jäsenet tai valmistelutyöhön osallistuneet henkilöt, yritykset tai yhteisöt ota vastuuta annetuista ohjeista.

JUKO-ohjeistokansiossa havaituista virheistä ja puutteista pyydetään ilmoittamaan Julkisivuyhdistykselle (email. info@julkisivuyhdistys.fi).

JUKO – JULKISIVUKORJAUSTEN OHJEISTOKANSIO
Korjaustarve ja hankesuunnittelu
Rahoitustarkastelut

YHTEENVETO

Tässä luvussa tarkastellaan julkisivukorjauksen rahoitusvaihtoehtoja. Kunnossapidon luonteiset korjaukset katetaan yleensä hoitovastikkeella. Suuremmissa julkisivukorjauksissa kustannukset ovat niin merkittäviä, että niiden kattamiseen tarvitaan erillisrahoitus. Yleisimmin käytetty rahoitusmuoto on rahalaitoksesta otettu laina. Rahoitusmuotona sen hallinnointi on helppoa verrattuna esimerkiksi ennakkosäästämisen avulla tapahtuvaan rahoitointiin.

Rahoitussuunnitelman tekee aina projektin vastuhenkilö. Isännöitsijä laskee korjauksen vaikutuksen yhtiövastikkeeseen. Yhtiökokouksessa päätetään sitten rahoituksen käytännön järjestämistavasta.

JUKO OHJEISTOKANSIO

| A RAKENNUKSEN YLLÄPITO | B KORJAUTARVE JA HANKE-SUUNNITTELU | C KORJAUS-SUUNNITTELU | D RAKENTAMIS-VAIHE | E KORJATUN RAKENTEEN YLLÄPITO |
|--------------------------------------|---|------------------------------|--|--|
| A1 Kiinteistönpidon strategiat | B1 Korjaushankkeen osapuolet | C1 Suunnittelun valmistelu | D1 Rakennusvaiheen organisaatio, urakamuodot ja toteutus | E1 Julkisivukorjauksen käyttö ja huolto-ohje |
| A2 Korjaushanke asunto-osakeyhtiössä | B2 Rakenteet ja korjausmahdollisuudet | C2 Suunnittelun ohjaus | D2 Korjausurakan vastaanotto | |
| A3 Rakennuksen kiinteistönpitokirja | B3 Korjaustarpeen selvittäminen ja kuntotutkimukset | | | |
| A4 Ilmastonmuutokseen varautuminen | B4 Korjaustavan valinta | | | |
| A5 Kestävä kehitys | B5 Rahoitustarkastelut | | | |
| | B6 Viranomaisohjaus julkisivukorjaushankkeessa | | | |

KORJAUSTAPAKUVAUKSET

Yleiskuvaukset
 Suunnitteluohjeet

Sisällysluettelo

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | KORJAUSTÖIDEN RAHOITUS ASUNTO-OSAKEYHTIÖISSÄ | 3 |
| 1.1 | YLEINEN PERIAATE | 3 |
| 1.2 | KORJAUSTEN RAHOITTAMINEN..... | 3 |
| 1.3 | RAHASTOINTI..... | 4 |
| 1.4 | ASUINTALOVARAUS | 4 |
| 1.5 | PANKKILAINA TAI OSAKASSUORITUS | 4 |
| 1.6 | JULKISET TUKIMUODOT | 5 |
| 1.7 | MUUT RAHOITUSLÄHTEET | 5 |

1 KORJAUSTÖIDEN RAHOITUS ASUNTO-OSAKEYHTIÖISSÄ

1.1 Yleinen periaate

Yhteisölliseen asumiseen tarkoitettut asuinrakennukset ovat hallintamuodoltaan yleensä asunto-osakeyhtiötä tai kiinteistöosakeyhtiötä. Asunto-osakeyhtiössä päätöksentekoa säätelevät asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiökohtainen yhtiöjärjestys. Kiinteistöosakeyhtiössä (vuokratalot) vastaavasti osakeyhtiölaki ja myös yhtiökohtainen yhtiöjärjestys.

Asunto-osakeyhtiössä rakennukseen kohdistuvat korjaukset kuuluvat kiinteistön omistajalle eli yhtiölle. Osakkeenomistajan korjausvastuuseen kuuluu pääsääntöisesti huoneiston sisäpuolinen kunnossapito. Parvekkeen rakenteet rinnastetaan julkisivurakenteisiin ja siten parvekekorjauksissa rakenteet kuuluvat aina taloyhtiön vastuulle. Parvekelasitukset kuuluvat taloyhtiön vastuulle, jos kaikki parvekkeet on rakennussuunnitelmissa sovittu lasitettaviksi. Jos asukas on itse hankkinut parvekelasituksen, kuuluu lasituksen kunnossapito hänen vastuulleen, ellei yhtiökokouksessa ole muuta päätetty. Ikkunoiden kunnossapito kuuluu aina taloyhtiön vastuulle ulkopuolisilta osilta, samoin parvekeoven.

Osakkeenomistajan vastuulle kuuluva korjausvelvoite voidaan siirtää taloyhtiön vastuulle enemmistöpäätöksellä edellyttäen, että asukkaiden yhdenvertaisuuden periaatetta ei loukata. Siten esimerkiksi jälkikäteen asennettujen parvekelasitusten kunnossapito voidaan enemmistöpäätöksellä siirtää yhtiön korjausvastuulle, jos kaikissa huoneistoissa on parvekkeet.

Jos rakennusosan kunto rakennuksen eri osissa vaihtelee voimakkaasti, voidaan korjaukset tehdä perusteellisuudeltaan erilaisina. Esimerkiksi ikkunat voidaan uusida jaksoittain siten, että ensiksi uusitaan rasitukselle alttiimmat ikkunat ja myöhemmin parempikuntoiset ikkunat. Jaksottainen korjaaminen rakennuksessa on kuitenkin varsin harvinaista.

1.2 Korjausten rahoittaminen

Julkisivukorjauksiin tarvittava rahoitus voidaan

- a) säästää etukäteen
- b) lainata korjaushetkellä.

Säästämisvaihtoehdoista on tällä hetkellä käytössä rahastointi tai asuintalovaraus. Säästöön kerättyä rahaa tarkastellaan investointina ja sille pyritään saamaan mahdollisimman hyvä tuotto.

Asunto-osakeyhtiön tarkoituksena ei ole rahallisen voiton tuottaminen osakkeenomistajille, minkä vuoksi tilinpäätöksen yhteydessä ei voittoa verotussyistä haluta näyttää. Tällöin osakkeenomistajilta yhtiövastikkeen yhteydessä kerätyt varat perusparannukseen saattavat muodostua ongelmaksi. Jos vastikkeita ei käytetä tilikauden aikana, ne muodostavat voittoa tilikauden päättyessä. Näytetyistä voitosta joudutaan maksamaan veroa.

1.3 Rahastointi

Verotettavan tuloksen syntyminen voidaan välttää rahastoimalla osakkeenomistajilta ennakoon perityt varat. Toisin kuin esimerkiksi asuintalovaraus, rahastoinnista ei ole laadittu erillistä lakia tai asetusta, vaan rahastointijärjestelyt perustuvat vanhoihin oikeuskäytäntöihin eli KHO:n ennakkotapauksiin. Rahastoinnissa yhtiön rakennusrahastoa kartutetaan yhtiökokouksen päätöksellä tai vaihtoehtoisesti perustetaan yhtiökokouksen päätöksellä kokonaan uusi rahasto. Tähän rahastoon varoja voidaan kerätä verovapaasti. Rahastointi edellyttää aina yhtiökokouksen päätöksen. Rahastoinnista yhtiökokous päättää yksinkertaisella ääntenemmistöllä. Rahastoivat varat peritään osakkeenomistajilta yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaisesti, elleivät kaikki osakkeenomistajat hyväksy muita jakoperusteita. Rahoituspäätöksessä on mainittava, mihin kohteeseen kerätyt varat käytetään ja varoja saadaan kerätä enintään taseeseen aktivoitavien korjauskulujen määrä. Yhtiökokous voi kuitenkin muuttaa rahastoinnin kohdetta. Rahastointi voi perustua kiinteistön kuntoarvion tai -tutkimuksen perusteella laadittuun kunnossapitosuunnitelmaan, jonka yhtiökokous on hyväksynyt.

Päätös rahastoinnista on yhtiökokouksessa tehtävä sen tilikauden aikana, jona rahastointi tapahtuu. Toisin sanoen päätös kertyvien ennakkorahastointivastikkeiden siirtämisestä rahastoon on tehtävä sen tilikauden aikana, jolloin rahaa kerätään. Jos yhtiöllä ei ole olemassa rahastoa, johon rahastointi halutaan tapahtuvaksi, voidaan ensin tehdä päätös rahaston perustamisesta ja sitten sen kartuttamisesta.

Rahastoitavat varat on käytettävä aktivoitaviin korjausmenoihin 5 vuoden kuluessa niiden rahastoinnista. Rahastointia on vaikeuttanut, että rahastoinnista on täytynyt tehdä yhtiökokouksessa joka vuosi erillinen päätös rahaston kartuttamisesta.

1.4 Asuintalovaraus

Asuintalovaraus on asuintaloille tarkoitettu varaus eli ennenaikainen kulukirjaus. Sen avulla siirretään korjauksiin kerätyn ylimääräisen vastiketulon verotusta. Rahastoinnista poiketen asuintalovaruksen avulla ei voida siirtää osakkailta saatuja suorituksia verovapaasti oman pääoman rahastoihin. Asuintalovarukselle on säädetty oma verohuojennuslaki. Asuintalovaruksen voimassaoloaika on 10 vuotta eli tämän ajan kuluessa on kerätty pääoma käytettävä, jotta verovapaus säilyisi. Vuonna 2023 asuintalovaruksen vuosittainen yläraja on 68 euroa / asm^2 vuodessa (5,7 euroa/ asm^2 kuukaudessa).

Kymmenen vuoden jälkeen vuosittain tehdyt varaukset purkautuvat tuloksi, jos niitä ei ole käytetty. Varausta on kuitenkin mahdollisuus jatkaa uudella varauksella, jolloin verotusseuraamuksia ei synny.

Asuintalovarausta käytetään yleisesti myös vuokrataloissa, joissa vuokria ei voida rahastoida. Asuintalovaruksen enimmäismääristä ja voimassa olevista yleisistä ehdoista saa tietoa paikallisista kiinteistöyhdistyksistä.

1.5 Pankkilaina tai osakassuoritus

Yleisen korkotason oltua pitkään hyvin alhainen rakentamisen rahoitus on enenevässä määrin siirtynyt yksityiselle pankkisektorille. Valtion lainoituksen ehdot ovat yksityisen rahoituksen ehtoihin verrattuna muuttuneet epäedullisiksi, minkä vuoksi erityisesti vuokrataloyhtiöt ovat muuttaneet rakennus- tai perusparannuslainojaan pankkilainoiksi.

Osakassuoritus tarkoittaa rahoitusmuotoa, jossa osakas maksaa kertasuorituksena osuutensa korjaushankkeen kustannuksista. Ne osakkaat, jotka eivät halua maksaa osuuttaan kertasuorituksena, maksavat yhtiölle rahoitusvastiketta. Rahoitusvastike perustuu yhtiön ottamaan pitkäaikaiseen pankkilainaan ja sen suuruuden laskee yhtiön isännöitsijä. Malli on ollut suosittu, koska yhtiön ottama laina on alhaisen korkotason vuoksi erittäin kilpailukyistä. Lisäksi rahoituslaitosten keskinäinen kilpailutilanne on lainanottajan kannalta edullinen. Toistaiseksi rahoitusta tarjoavilla yrityksillä (pankit tai vakuutusyhtiöt) ei ole erillisiä taloyhtiöiden korjauksiin suunniteltuja lainoitusmalleja.

1.6 Julkiset tukimuodot

Julkiset tukimuodot ovat aikakauteen sidottuja eli saatavilla olevat avustukset on suositeltavaa tarkastaa aina, kun korjaushankkeeseen on ryhtymässä. Tyypillisesti valtio tukee asuintalojen kestäväen kehityksen mukaisia korjauksia mm. korjausavustusten ja energia-avustusten avulla. Tukea on jakanut mm. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), joka on ympäristöministeriön tulosohjaama virasto. Tuen piiriin ovat kuuluneet niin kuntotutkimusten ja suunnittelun kustannukset kuin varsinainen korjaustyökin.

Saatavilla olevien tukien osalta on suositeltavaa käyttää ulkopuolista asiantuntijaa jo ennen kuntotutkimuksen tilaamista, sillä myös kuntotutkimuksiin on mahdollista saada avustuksia. Varsinaisen korjaushankkeen mahdolliset avustukset on suositeltavaa selvittää hankesuunnitteluvaiheessa.

1.7 Muut rahoituslähteet

Vanhemmissa taloyhtiöissä on yhtiön omistuksessa talonmiehen asuntoja tai liikehuoneistoja tai rakentamiskelpoista ullakotilaa. Ullakon rakennusoikeutta voidaan myydä ja muodostaa ullakolle uusia huoneistoja. Yhtiön hallinnassa olevia tiloja voidaan vastaavasti muuttaa osakehuoneistoiksi. Yhtiö voi myös rakennuttaa olemassa oleviin rakennuksiin lisäkerroksia, tontilleen lisärakennuksia tai myydä rakennusoikeutta. Myyntituloilla voidaan rahoittaa merkittäviä korjaushankkeita.

Hallinnollisesti menettely edellyttää aina yhtiön osakepääoman korottamista ja yhtiöjärjestyksen muuttamista. Päätöksen tekemiseen vaaditaan yhtiöjärjestyksen muutoksenemmistö eli ehdotusta on kannatettava niiden osakkeenomistajien, joilla on vähintään 2/3 kokouksessa edustetuista osakkeista ja annetuista äänistä.